



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VII ZR 261/18

vom

4. November 2020

in dem Rechtsstreit

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 4. November 2020 durch den Vorsitzenden Richter Pamp, die Richter Dr. Kartzke und Prof. Dr. Jurgeleit sowie die Richterinnen Sacher und Dr. Brenneisen

beschlossen:

Der Beschwerde der Klägerin gegen die Nichtzulassung der Revision wird teilweise stattgegeben.

Das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 27. November 2018 wird gemäß § 544 Abs. 9 ZPO im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Berufung der Klägerin gegen das Urteil der 11. Zivilkammer des Landgerichts München I vom 7. November 2017 hinsichtlich der Klageanträge zu 4 und 5 (Abweisung der Klage auf Beseitigung der Mängel "falsches Gefälle der Blechabdeckung" und "unzureichender Überstand der Dachrandverblechung") sowie hinsichtlich des Antrags auf Zahlung vorprozessualer Anwaltskosten von 10.846,25 € zzgl. näher bezeichneter Zinsen zurückgewiesen worden ist.

Im Übrigen wird die Beschwerde der Klägerin gegen die Nichtzulassung der Revision zurückgewiesen.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Nichtzulassungsbeschwerdeverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Gründe:

I.

1 Die Klägerin begehrt von den Beklagten die Beseitigung verschiedener Mängel, unter anderem der Mängel "falsches Gefälle der Blechabdeckung" und "unzureichender Überstand der Dachrandverblechung".

2 Die Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 1 (im Folgenden: Beklagte zu 1), deren persönlich haftende Gesellschafterin die Beklagte zu 2 ist, errichtete in den Jahren 2002 bis 2004 als Bauträgerin fünf Gebäude und teilte sie in 89 Wohnungen, sechs weitere Einheiten und eine Tiefgarage auf. Die Eigentümer der Gebäude bilden die klagende Wohnungseigentümergeinschaft.

3 Im Jahr 2008 beauftragte die Klägerin einen Privatsachverständigen mit der Feststellung von Mängeln. Die Parteien verhandelten über die festgestellten Mängel und die Beklagte zu 1 führte in der Folgezeit Mängelbeseitigungsarbeiten durch.

4 Auf schriftlichen Vorschlag der Klägerin vom 2. März 2016, dem die Beklagte zu 1 mit handschriftlichem Vermerk vom 7. März 2016 zustimmte, schlossen die Klägerin und die Beklagte zu 1 einen Vergleich zur Abgeltung verschiedener Mängel des Objekts. In jenem Vergleich wurde unter anderem vereinbart, dass die Beklagte zu 1 an die Klägerin einen Abgeltungsbetrag für einen Fassadenmangel zahlt und die Klägerin - vorbehaltlich abweichender Regelungen im Vergleich - auf Ansprüche wegen der übrigen gerügten Mängel verzichtet.

5 Die Parteien streiten darüber, ob die Ansprüche der Klägerin wegen der im hiesigen Verfahren geltend gemachten Mängel bereits mit dem Vergleich abgegolten sind.

6 Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat die hiergegen gerichtete Berufung der Klägerin zurückgewiesen und die Revision nicht zugelassen. Dagegen wendet sich die Klägerin mit der Nichtzulassungsbeschwerde, mit der sie ihr Klagebegehren weiterverfolgt.

II.

7 Die Beschwerde der Klägerin gegen die Nichtzulassung der Revision hat im tenorierten Umfang Erfolg und führt insoweit gemäß § 544 Abs. 9 ZPO zur Aufhebung der angegriffenen Entscheidung und zur Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Berufungsgericht.

8 1. Das Berufungsgericht hat hinsichtlich der Klageanträge zu 4 und 5 - Beseitigung der Mängel "falsches Gefälle der Blechabdeckung" und "unzureichender Überstand der Dachrandverblechung" - ausgeführt:

9 Diese Mängel seien nicht zwingend mit dem Vergleich abgegolten. Sie seien jedoch nicht schlüssig vorgetragen. Für Baumängel gelte, dass die Partei den von ihr behaupteten Baumangel so konkret bezeichnen müsse, dass die Gegenseite wisse und nachvollziehen könne, was von ihr an Abhilfe erwartet werde. Die Symptomtheorie entbinde die betroffene Partei nicht davon, den Mangel nach Ort und äußerem Erscheinungsbild exakt zu beschreiben. Hieran fehle es.

10 In der Klageschrift habe die Klägerin unter Verweis auf das Gutachten des Privatsachverständigen K. nur vorgetragen, dass die Blechabdeckung ein falsches Gefälle und die Dachrandverblechung einen unzureichenden Überstand aufweise. Auf den Hinweis des Berufungsgerichts habe sie nunmehr zu dem Klageantrag zu 4 vorgetragen, dass das Brüstungsblech auf der rechten Mauer der Tiefgaragenzufahrt ein Gefälle in die falsche Richtung habe, was zu Durchfeuchtungen führe. Zu dem Klageantrag zu 5 habe sie dargelegt, dass die

Dachrandverblechung unzureichend sei und drei Bilder von Häusern mit grüner Markierung vorgelegt. Hieraus ergebe sich indes nicht, wo welcher Mangel zur Überprüfung gestellt werde. Es fehlten Angaben, welcher Art das Gefälle sei und wie es sein müsste, welches der vertraglich geschuldete Maßstab sei und welche konkreten Mangelfolgen sich hieraus ergäben, ferner wo in den fünf zur Überprüfung gestellten Gebäuden sich Durchfeuchtungen befänden. Aus dem in Bezug genommenen Bild lasse sich ein Mangel am Abdeckungsgefälle nicht erkennen. Hinsichtlich des Klageantrags zu 5 gelte zudem, dass aus den grün markierten Bildern nicht exakt entnommen werden könne, wo an welchen der fünf in Rede stehenden Gebäude die bezeichneten Mängel aufgetreten seien. Die konkreten Mangelsymptome und die Natur des Mangels blieben offen. Es fehlten Ausführungen dazu, in welcher Weise die Dachrandverblechung mangelhaft sein solle, ob eine Abweichung von der vertraglichen Sollbeschaffenheit, etwa den anerkannten Regeln der Technik, vorliege. Eine Beweiserhebung stelle sich angesichts dessen als Ausforschung dar.

- 11 Schließlich lasse sich aus den in Bezug genommenen Bildern des Privatgutachtens auch nicht erkennen, dass es sich bei den mit dem Klageantrag zu 5 geltend gemachten Mängeln um Mängel an einem Dach handele; vielmehr wiesen diese Bilder auf Mängel im Zusammenhang mit den Putzarbeiten hin, die bereits durch die Regelungen im Vergleich betreffend die Fassadenmängel ausgeschlossen seien. Der Privatsachverständige K. habe in seinem Gutachten ausgeführt, dass die Bleche unzureichend in das Wärmedämmverbundsystem eingebaut seien. Auch danach könnten diese Mängel bereits zu den im Jahr 2015 gerügten und von der Abgeltungsvereinbarung im Vergleich erfassten Mängeln gehört haben. Gesonderte Mängel am Dachrandüberstand ließen sich den Bildern nicht entnehmen. Der Mangelvortrag der Klägerin enthalte keine genaue Abgrenzung zu den Mängeln, die bereits von dem Vergleich umfasst seien.

- 12 2. Mit dieser Begründung verletzt das Berufungsgericht - wie die Klägerin zu Recht rügt - in entscheidungserheblicher Weise den Anspruch der Klägerin auf Gewährung rechtlichen Gehörs gemäß Art. 103 Abs. 1 GG.
- 13 a) Art. 103 Abs. 1 GG verpflichtet das Gericht, die Ausführungen der Prozessbeteiligten zur Kenntnis zu nehmen und in Erwägung zu ziehen. Das Gebot des rechtlichen Gehörs soll als Prozessgrundrecht sicherstellen, dass die Entscheidung frei von Verfahrensfehlern ergeht, welche ihren Grund in unterlassener Kenntnisnahme und Nichtberücksichtigung des Sachvortrags der Parteien haben (st. Rspr.; vgl. z.B. BGH, Beschluss vom 14. Dezember 2017 - VII ZR 217/15 Rn. 9, BauR 2018, 669; Beschluss vom 16. November 2016 - VII ZR 23/14 Rn. 8, 10, ZfBR 2017, 146; Beschluss vom 20. Mai 2015 - VII ZR 78/13 Rn. 7, BauR 2015, 1528; Beschluss vom 22. August 2012 - VII ZR 2/11 Rn. 14, BauR 2012, 1822). Ein Verstoß gegen Art. 103 Abs. 1 GG liegt dann vor, wenn das Gericht die Substantiierungsanforderungen offenkundig überspannt und es dadurch versäumt, den Sachvortrag der Parteien zur Kenntnis zu nehmen und die angebotenen Beweise zu erheben (vgl. BGH, Beschluss vom 26. Februar 2020 - VII ZR 166/19 Rn. 14, BauR 2020, 1035 = NZBau 2020, 293; Beschluss vom 14. Dezember 2017 - VII ZR 217/15 Rn. 9, BauR 2018, 669; Beschluss vom 6. Februar 2014 - VII ZR 160/12 Rn. 12, NZBau 2014, 221).
- 14 Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist ein Sachvortrag schlüssig, wenn der Anspruchsteller Tatsachen vorträgt, die in Verbindung mit einem Rechtssatz geeignet sind, das geltend gemachte Recht als in seiner Person entstanden erscheinen zu lassen (vgl. z.B. BGH, Beschluss vom 16. November 2016 - VII ZR 314/13 Rn. 22, BauR 2017, 206; Beschluss vom 6. Februar 2014 - VII ZR 160/12 Rn. 12, NZBau 2014, 221). Bei Mängelansprüchen genügt der Besteller den Anforderungen an ein hinreichend bestimmtes Mangelbeseitigungsverlangen wie auch an eine schlüssige Darlegung eines

Mangels im Prozess, wenn er die Erscheinungen, die er auf vertragswidrige Abweichungen zurückführt, hinlänglich deutlich beschreibt. Er ist nicht gehalten, die Mangelursachen im Einzelnen zu bezeichnen (sogenannte Symptomtheorie, st. Rspr.; vgl. z.B. BGH, Beschluss vom 24. August 2016 - VII ZR 41/14 Rn. 22 m.w.N., BauR 2017, 106 = NZBau 2016, 746; Urteil vom 21. Dezember 2000 - VII ZR 192/98, BauR 2001, 630 = NZBau 2001, 195, juris Rn. 8).

15 b) Nach diesen Maßstäben beanstandet die Klägerin zu Recht einen Verstoß des Berufungsgerichts gegen Art. 103 Abs. 1 GG, weil es die Substantiierungsanforderungen offenkundig überspannt und die mit den Klageanträgen zu 4 und 5 geltend gemachten Mängel deshalb für nicht hinreichend dargelegt erachtet hat.

16 Die Klägerin hat hinsichtlich des Klageantrags zu 4 vorgetragen, dass das Brüstungsblech auf der rechten Mauer der Tiefgaragenzufahrt ein Gefälle in die falsche Richtung habe, was zu Hinterfeuchtungen und Putzabsprengungen führe; ergänzend hat sie insoweit auf näher bezeichnete Bilder in dem Gutachten des Privatsachverständigen K. verwiesen. Damit hat die Klägerin den von ihr behaupteten Mangel "falsches Gefälle der Blechabdeckung" einschließlich der hierdurch verursachten nachteiligen Folgen hinreichend deutlich beschrieben. Weitere Angaben dazu, welcher Art das Gefälle sei und wie es bei fachgerechter Ausführung konkret sein müsste, sind für die schlüssige Darlegung des Mangels ebensowenig erforderlich, wie dessen Erkennbarkeit für das Gericht auf den in Bezug genommenen Bildern.

17 Das Gleiche gilt hinsichtlich des Klageantrags zu 5. Hierzu hat die Klägerin ausgeführt, dass der Überstand der Dachrandverblechung zu gering sei, so dass es zu Feuchtigkeitsschäden jeweils an der darunterliegenden Wand komme. Zur Verdeutlichung, an welchen Stellen des Bauwerks und in welchem Umfang der geltend gemachte Mangel auftritt, hat sich die Klägerin wiederum ergänzend auf

näher bezeichnete Bilder aus dem Gutachten des Privatsachverständigen K. bezogen. Damit hat sie auch den behaupteten Mangel "unzureichender Überstand der Dachrandverblechung" einschließlich der hierdurch verursachten Folgen für das Bauwerk hinreichend konkret beschrieben und lokalisiert. Weitere Angaben zur "Natur des Mangels" oder dazu, welchen Überstand die Dachrandverblechung bei fachgerechter Ausführung genau haben müsste, sind zur schlüssigen Darlegung des Mangels nicht erforderlich. Der Vortrag der Klägerin geht ferner dahin, dass dieser Mangel nicht von den bereits mit dem Vergleich abgegoltenen Fassadenmängeln erfasst sei. Die für den Einwand einer bereits erfolgten Abgeltung durch den Vergleich nicht darlegungspflichtige Klägerin war entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht gehalten, hierzu weiter vorzutragen.

18 Das Berufungsgericht durfte die substantiierte Darlegung der behaupteten Mängel "falsches Gefälle der Blechabdeckung" und "unzureichender Überstand der Dachrandverblechung" daher nicht unberücksichtigt lassen.

19 c) Das angefochtene Urteil beruht auf diesen Gehörsverstößen. Denn es ist nicht auszuschließen, dass das Berufungsgericht zu einem für die Klägerin günstigeren Ergebnis gelangt wäre, wenn es die Darlegung der behaupteten Mängel für ausreichend substantiiert erachtet und - wie erforderlich - den angebotenen Beweis durch Einholung eines Sachverständigengutachtens erhoben hätte.

III.

20 Die Nichtzulassungsbeschwerde ist im Übrigen unbegründet. Sie zeigt insoweit nicht auf, dass die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat oder die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung

eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert (§ 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO).
Von einer Begründung wird gemäß § 544 Abs. 6 Satz 2, 2. Halbsatz ZPO abgesehen.

Pamp

Kartzke

Jurgeleit

Sacher

Brenneisen

Vorinstanzen:

LG München I, Entscheidung vom 07.11.2017 - 11 O 9068/17 -

OLG München, Entscheidung vom 27.11.2018 - 9 U 4061/17 Bau -